

Sandangersvingen 5,
4050 SOLA

Prisantydning: kr 5 390 000,-

Eiendomsmegler Norge



Nyere og innholdsrik 4-romsleilighet fra 2015 | Sørvestvendt balkong | Parkering i lukket anlegg

Adresse
Sandangersvingen 5,
4050 SOLA

Område
SKADBERG

Prisantydning
kr 5 390 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 96 m²
BRA-e: 6 m²
BRA Total: 102 m²
Boligtype: Eierseksjon
Byggeår: 2015
Soverom: 3
Rom: 4

Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 634.6 m²

Omkostninger: kr 148 797,-
Totalpris: kr 5 538 797,-
Fellesutgifter: kr 3 899,- pr. mnd.



Daniel Løken
Eiendomsmegler MNEF

Tlf.: 94 78 55 26
daniel.loken@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge, avd. Stavanger
Domkirkeplassen 3,
4006 STAVANGER
91 50 55 60



Sandangersvingen 5, 4050 SOLA

Vi har fått for salg en pen og nyere fire-roms leilighet beliggende i et rolig og nyetablert område på Skadberg. Sandangersvingen 5 ligger i et barnevennlig område samtidig som man har kort vei til Solakrossen med et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter, samt kort vei til strendene med fantastiske turområder. Leiligheten ble oppført i 2015 og med sitt lyse og innbydende uttrykk holder den en gjennomgående moderne standard.

Innhold:
2 etasje: Entre/gang, gjestetoalett, bad, bod, 2 soverom og kjøkken/stue med utgang til en romslig og solrik balkong.
U. etasje: Parkering og bod i lukket anlegg.

Alt i alt en stilren og gjennomført leilighet med attraktiv beliggenhet.
Velkommen til en hyggelig visning!

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 32, bnr. 1316, snr. 4, ideell andel 1/1
i Sola kommune.

Innhold
2. etasje: Entre/gang, bad/vaskerom, gjestetoalett, bod, 3 soverom og kjøkken/stue med utgang til balkong
U. etasje: Parkering og bod i lukket anlegg.

Standard
Vi har fått for salg en pen og nyere fire-roms leilighet beliggende i et rolig og nyetablert område på Skadberg. Sandangersvingen 5 ligger i et nyetablert område samtidig som man har kort vei til Solakrossen med et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Leiligheten har en fin plassering i bygget i tredje etasje med optimale solforhold på balkongen. Leiligheten fremstår som svært innholdsrik og brukervennlig, med gode og smarte romløsninger. Fargevalget i leiligheten er lyst og tiltalende, samt lett adkomst via heis.

Kort om eiendommens kvaliteter:
- Oppvarming via fjernvarme
- Balansert ventilasjon
- Sprinkling og brannvasrslingsanlegg
- Waterguard vannstoppersystem
- Heis
- Parkering i lukket anlegg
- Sportsbod
- Nedgravde avfallscontainere

Andre etasje:
Romslig inngangsparti med gode oppbevaringsmuligheter for både sko og yttertøy. I forlengelse av gangen finner du et gjestetoalett og en bod/teknisk rom.

Stuen er lys og trivelig med gode vindusflater som gir naturlig belysning og økt romfølelse. Stuen kan enkelt innredes med både sittegruppe og spisebord. Fra stuen har du utgang til en romslig balkong som ligger sørvestvendt og har gode solforhold.

Flott kjøkken levert fra HTH i hvit utførelse. Funksjonell utforming med takhøyde på overskap og integrerte hvitevarer, disse medfølger handelen.

Leiligheten har tre romslige soverom. Soverommene har gode møbleringsmuligheter og fremstår som funksjonelle rom med plass til både seng og oppbevaringsløsninger.

Tidløst bad med fliser på gulv og vegger samt downlights i tak. Badet er innredet med hvit baderomsinnredning med heldekkende servant, dusnisje innfelte glass og vegghengt toalett. Opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Det er god lagringsmuligheter i leiligheten med både innvendig og utvendig bod.

Alt i alt en stilren og gjennomført leilighet med attraktiv beliggenhet. Velkommen til en hyggelig visning!

Areal
BRA - i: 96 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 102 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 6 m² Bod
3. etasje
BRA-i: 96 m² Entré/gang, bod, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad/vaskerom, wc

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/ innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Da det er skråvegger mot annen seksjon.

Byggemåte og tilstandsrapport
Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning av tre.
Takkonstruksjon med tekking.
En selveierleilighet i bygg oppført i 2015 som framstår inne med
overflater fra byggeår, lyse farger og materialvalg.
Vurderte bygningsdeler ute med godt vedlikehold.

UTVENDIG
Fabrikkmalte vinduer i tre produsert i 2011. Disse er funnet i orden,
tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon.
Fabrikkmalte ytterdører fra byggeår. Disse er funnet i orden, god
åpne/lukkefunksjon.
Balkong med rekkverk i glass, tretremmer/ terrassebord. Overflater
og rekkverk er funnet i orden.

INNVENDIG
Parkett fra byggeår. Malte overflater vegger og tak fra byggeår.
Etasjeskillere i tre. Ingen spesielle skjevheter på etasjeskillen og
under standardens krav til måleavvik.
Radon.
Fabrikkmalte fyllingsdører fra byggeår. Disse er funnet i orden,
tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

VÅTROM
Bad/vaskerom fra byggeår med fliser på gulv og vegger, malt tak.
seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne,
glassdører med sluk på gulv.

Dokumentasjon for våtrom.
Fliser på vegger, malt tak. Overflater vegger og tak er funnet i orden.
Fliser på gulv med varmekabel.
Stålsluk i dusj fra byggeår med synlig membran/ klemring.
Seksjon med hel servant. Avløp under vask er funnet i orden, god
avrenning og vanntrykk ved samtidighet.
Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår, har hat rens. Avtrekk er
testet med papir og funnet med funksjon.
Hulltatt/Fuktsøkt i vegg entre mot bad/dusj uten unormale forhold.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning fra byggeår med lyse, slette fronter/dører.
Frittstående kjøleskap, innebygget oppvaskmaskin og steikeovn med
platetopp og ventilator over. Iflg eier montert Lekkasjevarsler.
Ventilator tilkoplet ventilasjonsanlegget, er testet med papir og
funnet med funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger av plast fra byggeår, rør i rør, vannfordelerskap i bod.
Avløpsrør i plast/PVC fra byggeår.

Balansert ventilasjonsanlegg. Avtrekk er testet med papir og funnet
med funksjon.
Fjernvarmeanlegg.

El anlegg med automatsikringer.
Brannslukkerapparat, brannmeldere i tak

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Innvendig > Overflater - gulv
Våtrom > 3 etg(301) > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > 3 etg(301) > Bad/vaskerom > Overflater gulv

Sammendrag selgers egenerklæring
Oppsummering av egenerklæringsskjema (datert 05.08.2026):
Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag? Ja.

Har du selv bodd i boligen? Ja.

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Fra jeg kjøpte bolig i 2019 til slutten av 2024 var bolig utleid. Fra November 2024 har vi bodd i bolig selv.

Pkt. 1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja.
Beskrivelse: 1. 2022. Boksen bak vegghengt toalett fikk en sprekk i hjørnet 2022 etter unødig bruk av vann til vask av toalett med dusj. Leietaker fikk instruksjoner om bruk av bad å endret sin bruksmåte av bad. Sigmund Lothe ble kontaktet som igjen fikset opp i feilen å bygget opp boksen bak vegghengt toalett på ny. 2024. Fikk en drypp lekkasje på ca 1 ltr fra varmeveksler som gikk ut til gjeste toalett. Ble observert samme dag. Forsikringsselskap ble kontaktet som tok saken å fikset opp i lekkasje gulv å vegg på gjestetoalett tilbake til normal stand. Alt ble utført av håndverkere, Rørlegger, Gulvlegger å maler.

Pkt. 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid
2.1.2 Årstall: 2022
2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? faglært
2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Sigmund Lothe reparerte sprekk på boksen bak vegghengt toalett. Fjernet den gamle å satte opp en ny.
2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Sigmund Lothe AS
2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

2.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid
2.2.2 Årstall: 2024
2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.
2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Fikk drypp lekkasje fra varmeveksler inni fjernvarme skap. Ca en liter vann kom ned i skapet ut overløp å ned på Gjestetoalett. Forsikringsselskap ble kontaktet som igjen fikset opp i skaden. Rørlegger skiftet pakning, Gulvlegger tok bort halve vegg å gulv på toalett, Bygget opp vegg å gulv igjen å deretter malte maler veggen slik at den er som før.
2.2.5 Hvilket firma utførte jobben? IF Forsikring
2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

Pkt. 6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? Ja.

Pkt. 13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja.
13.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid
13.1.2 Årstall: 2025
13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: I leiligheten : Etter anbefaling fra Rørlegger skiftet vi Regulator å pakninger i fjernvarmeskap på de fleste leilighetene. Dette var anbefalt vedlikehold etter 10år. I Blokka: Det ble også renset å innstallert magnetitt filter på fjernvarmesystemet etter anbefalinger fra Ragnar svensen. Dette er vedlikehold på anlegget for å forlenge levetiden på systemet på hele blokka.
13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Ragnar Svensen AS
13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Pkt. 16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja.
16.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
16.1.2 Årstall 2024
16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.
16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Hele sameiet fikk tilbud om rens av ventilasjons anlegg.

Dette er normalt etter ca 5 år. Jeg takket ja å fikk renset alle mine ventilasjonsrør i leiligheten
16.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Andersen Ventilasjonsrens
16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Pkt. 28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja. Beskriv nærmere hvilke forhold: Utbygging er pågående i området. Det kommer flere boliger i nærområdet. Det ryktes også at det kommer butikk over veien når dem starter der. Ser ikke noen ulemper med dette for min egen bolig. Får jeg butikk i nærheten er det bare en fordel da vi kan spasere rett til nærbutikk i framtiden på kort tid. Fram til da har vi Forus å Solakrossen som også er i nærheten.

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgsoppgave.

Hvitevarer
Hvitevarer som står på kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater. Det gjøres oppmerksom på at kjøleskap og fryseskap på kjøkkenet medfølger ikke.

Diverse
Leiligheten er ikke oppmålt av eiendomsmegler, se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven.

For ytterligere informasjon se vedlagt selgers egenerklæringsskjema vedlagt i salgsoppgaven.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Sandangersvingen 5 har sin beliggenhet på populære Skadberg i Sola kommune. Området er utformet med hensyn til både arkitektur, omgivelser og beboernes livskvalitet, og byr på et variert tilbud som passer for både store og små. Her finner man flere lekeplasser, flotte grøntområder, turstier og nærhet til golfbane.

For den som er glad i friluftsliv, finnes det rikelig med tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Populære destinasjoner som Sola, Vigdel og Hellestøstranden ligger innen kort avstand, i tillegg til lysløypa ved Åsen som byr på fine turmuligheter året rundt.

Området har også et bredt tilbud innen idrett og aktivitet. Det er gangavstand til Sola idrettsanlegg med blant annet fotballbaner, håndballhall og svømmehall. For golfinteresserte finnes det gode muligheter både på Forus, Bærheim og ved Solastranden.

Leiligheten har en sentral beliggenhet med kort avstand til viktige knutepunkter som Forus, Tananger, Sandnes, Stavanger og Sola sentrum. Sistnevnte tilbyr et variert servicetilbud med butikker, apotek, spisesteder og øvrige nødvendige fasiliteter. Området har gode kollektivforbindelser som gir enkel og effektiv transport til nærliggende områder.

Tomt
634.6 m², eiet
Pent opparbeidet tomt.

Adkomst
Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Eiendomsmegler Norge og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering
Parkering i lukket anlegg.

Barnehage/Skole/Fritid
For informasjon om barnehage, skole og fritid se vedlagt nabolagsprofil.

ENERGI

Oppvarming
Fjernvarme.

Energiklasse
B

Info energiklasse
Energikarakter B

ØKONOMI

Info formuesverdi
Ny eier må kontakte skatteetaten for ytterligere informasjon.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Info kommunale avgifter
inkl. felleskostnader

Info eiendomsskatt
Er ikke eiendomsskatt i Sola kommune.

Velforening
Pliktig medlemskap i velforening. kostnad for dette er inkl. fellesutgifter.

TV/Internett/Bredbånd
Altibox

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger også ferdigattest datert 06.12.2019. Ferdigattesten gjelder boligblokk med næringslokaler. iflg. Sola kommune

Det foreligger ferdigattest datert 14.12.2021. Ferdigattesten gjelder Endring av balkongrekkverk. Iflg. Sola kommune

At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings og arealplaner
Boligen er regulert til Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best., jf. plan ID 0560, med navn "Skadbergbakken - endring".
Det er også avsatt til parkering.
Hensynssoner i reguleringsplanen:
140 - Frisiktsone, Kommentar fra megler: I områder vist som frisiktsone, skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

Arealbruken for eiendommen er fastsatt til Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best. iht. kommuneplanen Kommuneplan for Sola 2023-2040. Plan ID: 202201. Ikrafttredelsesdato: 09.28.2023.

Kommuneplanen opplyser også om at eiendommen ligger i et område med hensynssone 130 - Byggeforbud samferdselsobjekt. Kommentar fra megler: Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med “Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn Sola”, fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 og Avinors kart ENZV-P-10 i henhold til luftfartsloven. Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H130 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egne hensynssoner på reguleringsplanene. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene.

Eiendommen ligger også innenfor et område hvor det er reguleringsplaner under arbeid som gjør at det er arbeid og må forventes arbeid i området som eventuelt man medføre omkjøringer, byggestøy, ect.

ID 202206
Navn Områderegulering Skadberg nord
Plantype 34 - Områderegulering
Status 1 - Planlegging igangsatt
Planområdet er planlagt til boligutbygging og offentlig areal. Det vil bli satt av areal til framtidig barnehage og barneskole. Det er planlagt ca 850 nye boliger i rekkehus, flermannsboliger og blokker. Det vil settes av areal til ny dagligvarebutikk. Framtidig bussvei skal gå gjennom området enten gjennom Åsenveien eller langs golfbanen og Skadbergmyra.

Id 202409
Navn Detaljregulering for bussveien Forus - Sola sentrum
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 1 - Planlegging igangsatt
Planområdet følger Åsenvegen til Skadbergveien, svinger inn til Kjelsbergbakken og følger Kjelsberg Ring videre til Sola sentrum. Gjennom Sola sentrum går traseen i Soltunvegen. Planområdet er avgrenset i vest ved Sentrumsvegen. Bussveien mellom Forus og Sola sentrum er en del av korridor 4. Korridor 4 går mellom Forus og Stavanger lufthavn, og skal betjenes av Bussveilinje C.

Legalpant
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Kommunen har legalpant i eiendommen for krav på kommunal eiendomsskatt og evt. krav på kommunale avfallsgebyrer, feieavgifter og vann- og kloakkavgifter. Panteretten går foran alle andre heftelser.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1124/32/1316/4:
02.10.2014 - Dokumentnr: 843267 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2014 - Dokumentnr: 843267 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Sola Kommune
Org.nr: 948 243 113
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2014 - Dokumentnr: 843267 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lyse Marked AS
Org.nr: 980 335 178
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2014 - Dokumentnr: 843267 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Telenor Norge AS
Org.nr: 976 967 631
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2016 - Dokumentnr: 215433 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av rømningsveier
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2016 - Dokumentnr: 215433 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn hos hverandre for reparasjon, vedlikehold og utførelse av endringsarbeider.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2014 - Dokumentnr: 843267 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 96/1320

11.03.2016 - Dokumentnr: 215433 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1178
Rett til én parkeringsplass

11.03.2016 - Dokumentnr: 215433 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1178
Rett til én bod

11.03.2016 - Dokumentnr: 215433 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1178
Gjelder gangrett

11.03.2016 - Dokumentnr: 215433 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1178
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

11.03.2016 - Dokumentnr: 215433 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1178
Bestemmelse om anlegg av fjernvarmeanlegg
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Adgang til utleie
Boligen er en selveiende bolig i et eierseksjonssameie og kan fritt leies ut. Årsmøtet kan beslutte vedtektsendring som endrer på dette.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Radon
For sokkelleilighet/utleiedel/hybel som skal benyttes til utleie plikter eier å fremlegge radonrapport, jfr. Strålevernforskriften. Det foreligger pr. dags dato ingen rapport og selger er ikke kjent med at det har vært foretatt målinger tidligere. Der hvor det er påvist radonnivå som overskrider grensene i strålevernforskriften, kan kommunen pålegge utleier å rette/utbedre forholdet. Det kan også gis pålegg om å dokumentere radonnivåene der dette ikke er gjort. Kjøper overtar ansvar og risiko for eventuelle pålegg som gjelder radon i utleiedel.

BOENHETEN

Eierbrøk
96/1320

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3 899

Felleskostnader inkluderer
Styrehonorar, avskrivninger, forretningsførerhonorar, tilleggstjenester forretningsfører, revisjonshonorar, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, aksesspunkt via altibox, felles strøm, utvendig forsikring, kommunale avgifter, administrasjonskostnader, fjernvarme

Felleskostnader: Felleskostnader 3 291
Tilleggsytelser: TV- og internettpakke 99
Velforening (forfall hver 6. md.) 750
Måler: 1488 Fjernvarme: 68077428 (1488 - 1) 384

Andel fellesformue
Kr 14 294
Andel fellesformue pr. dato 31.12.2025

SAMEIE

Sameienavn
Sameiet Sandangersvingen 5Orgnr. 915296068

Om sameiet
Sameiet består av 12 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner- 1 blokk- Kollektiv avtale med Altibox.- A konto beløp på fjernvarme, avregnes årlig- pliktig medlemsklap i Velforeningen Sandangersvingen- Garasje og sportsbod i lukket garasjeanlegg.- Garasjeanlegg og uteområder driftes sammen med sameiet Sandangersvingen 7.- Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene- Forbud mot husdyrhold i vedtektene, men det kan søkes til styret så fremt gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe
for de andre brukerne av eiendommen. Reptiler er ikke tillatt.- Tilrettelegging for lading av el-biler- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.
Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med
overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Sikringsordning fellesgjeld
Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

Styregodkjennelse
Ingen kan kjøpe eller erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Forbudet gjelder også ved indirekte kjøp og erverv, eksempelvis gjennom bruk av «stråmenn», nærstående eller selskaper. Ved avklaring om det foreligger indirekte eierskap, legges bestemmelsene i aksjelovens §§ 1-5, og 1-3 til grunn. Kjøper må i skjøte signere på at erverv ikke er i strid med regelverket. Kartverket kan nekte tinglysingen dersom de finner at ervervet, på tross av egenerklæring som sier det motsatte, er i strid med regelverket. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Har du, dine nærstående eller dine selskaper allerede eierskap til seksjon(er) i sameiet, er det derfor viktig at du sjekker om nytt kjøp kommer inn under ovennevnte forbud før du gir bindende bud på eiendommen.

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter

Regnskap/budsjett
Styrets arbeid i perioden
Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 2 registrerte styremøter i Bate`s portal foruten mange flere "samlinger" og digital kommunikasjon for å diskutere hastesaker.
(Forklaring;Det er etter min mening meget tungvint å arbeide med registrering og utføring
av styremøtet i Bates portal)
Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:
Arrangementer:
Hastesaker har hovedsakelig bestått av innhenting av pris på:
-Forsikring fra andre aktører som endte med Kr.10.000,- pr år i reduksjon fra IF.
-Vannkvalitet på fjernvarme anlegget fra Lyse, som ikke har vært grundig nok vedlikeholdt
siste 10års periode som resulterte i en del store kostnader fordelt på sommer 20025 og
mars 2026-
-Overgang til "Norgespris" på strøm som ble innført fra 01.01.26.
-Ny ladeavtale med Lyse for lading av El bil som ble inngått fra og med 26.02.26 på grunn
av stor prisøkning ved å fortsette avtale med fordeling av lade kostnader fra Bate.
-En av toppleilighetene har hatt utfordringer med lekkasje i skyvedør ut mot terrasse som
styret også har vært engasjert med.
-Foruten mange deltagelser og engasjement til fremmøte når diverse leverandører kommer
for å utføre serviceavtaler.
Styreleder berømmer derfor styremedlemmer for aktiv deltagelse med innhenting av
opplysninger, tilbud og iverksettelse av nevnte saker frem til nå.
Mange av våre samlinger / samtaler har foregått på dagtid slik at "Varamann" som ikke har
hatt anledning til å delta har fått nødvendig info digitalt i forkant og etterkant av sakene
som har blitt behandlet.
Stor takk til dere alle i denne perioden .
Vi har pr.dags dato fremdeles serviceavtale med Rørleggerfirma Ragnar Svendsen som
installerte anlegget i 2015, og har hatt jevnlig service i alle år, men vi har også prøvd Sola
Rør etter forespørsel på tilbud for utskifting av deler både på fjernvarme anlegget i kjeller
og utskiftning av regulatorer i 10 leiligheter.
Sola Rør skiftet da sommeren 2025
ekspansjonstanken i kjeller, men "glemte" å skifte filter
som også var en del av vår forespørsel og tilbud den gang. På grunnlag av deres
manglende kjennskap til hvordan vårt fjernvarmesystem var oppbygd ,valgte vi da å fortsette samarbeidet med Ragnar Svendsen.
Som vi alle har fått føle på egen lommebok så måtte vi skifte regulator i de fleste
leiligheter`s tekniske skap på fordeling av kaldt og varm vann i tillegg til service og
utskiftning av pakninger som ikke var av god nok kvalitet.
Side 14 av 15
Dette var enda en påminnelse i følge våre opprinnelig vedtekter at vi alle er økonomisk

ansvarlig for alt teknisk av vann (og strøm) i våre leiligheter. Ha derfor dette i tankene
deres for videre fremtidige kostnader og ettersyn inkl service.
Styret minner derfor om minimum årlig testing av fuktsensor under kjøkkenbenk med vask
og rom som har vann, men ikke sluk i gulv. (f.eks eget toalettrom)
Nylig har 1 seksjonseier fått store kostnader på grunn av manglende testing av
stengeventil.
Årlig skifte av filter på ventilasjonsanlegg i eget teknisk rom er også viktig.Trenger du hjelp
og eller mer info er det bare å ta kontakt med styret.

HMS-arbeid:
Dette har blitt utført etter opprinnelige krav for vedlikehold.
Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer.
Den enkelte boligeier har derfor ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende
brannvarsler, manuelt slokke utstyr og sette seg inn i virkemåte dersom alarmen går på
grunn av stekos o.l

Styrets planer fremover
Vi har på grunn av analysert vannkvalitet i mars 2026 skiftet ut og bygd opp med nytt filter
som skal være mer forbyggende i fremtiden til en kostnad i underkant av Kr.50.000,-
Men vi må også være observante og bør budsjettere for enda større vedlikeholdskostnader
på dette området i fremtiden.
Ps. Våre egne nylige målinger av vannkvaliteten er meget tilfredsstillende og vi håper at
dette ikke endrer seg med det første.
Styremedlem Lena Reidun Henriksen ønsker å tre ut av styret da hun har opprettholdt sin
avtale om å hjelpe nytt styre i 1 år som ble valgt april 2025.
Vi ønsker nytt styremedlem velkommen i en kanskje litt utfordrende, men interessant
deltagelse for videre fremdrift av vårt sameie.
Forslag fra 2 beboere at styret på å sikt jobber frem løsning til omregulering av dagens
område vi rår over og å finne løsning og finansiering med eventuelt tilskudd fra Bate og
Sola Kommune til vennlig , effektiv og brannsikker parkering av elsykkel .

Kopi av regnskap, budsjett, protokoll fra årsmøte, vedtekter, evt. husordensregler og øvrige dokumenter fra sameiet fås ved henvendelse til megler.

Dyrehold
Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i boligselskapsloven/ § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven.
Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til årsmøtet
Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret. Reptiler er det ikke lovlig å holde i sameiet.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Forplikter til envher tid å forholde seg til sameiets vedtekter / ordensregler

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 5 390 000

Totalpris
Kr 5 538 797

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1. Dokumentavgift til staten: 2,5 % av kjøpesum
2. Tinglysningsgebyr skjøte kr. 545,-
3. Evt. tinglysningsgebyr pantedokument kr. 545,-
4. Boligkjøperforsikring fra Help kr. 12 600,- (frivillig)
For prisantydning kr. 5 390 000,00,- utgjør dette samlet kr. 148 797,- inkl. boligkjøperforsikring fra Help.

Overtakelse
Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 500,- til kr 7 000,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle

kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Vedlegg til Salgsoppgave
1. Planskisser
2. Nabolagsprofil
3. Rapport fra takstmann
4. Selgers egenerklæringsskjema
5. Kart

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Provisjon: 0,90 % av salgssum
Tilretteleggingsgebyr: kr. 4 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 2 900,-
Markedsføringspakke: kr. 24 900,-
Visningshjelp/overtakelse: kr. 1 900,-
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 300,- pr. dokument.
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 3,500-
innhenting av opplysninger fra forretningsfører: kr. 5150,-
Eierskiftegebyr: kr.6750 ,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 20 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenummer: SP1136203

Selger
John Kenneth Fotland
Celen Ahira Flores Flores

Oppdragsanvarlig
Daniel Løken
Eiendomsmegler MNEF
daniel.loken@emnorge.no
Tlf: 947 85 526

Ansvarlig megler
Daniel Løken
Eiendomsmegler MNEF
daniel.loken@emnorge.no
Tlf: 947 85 526

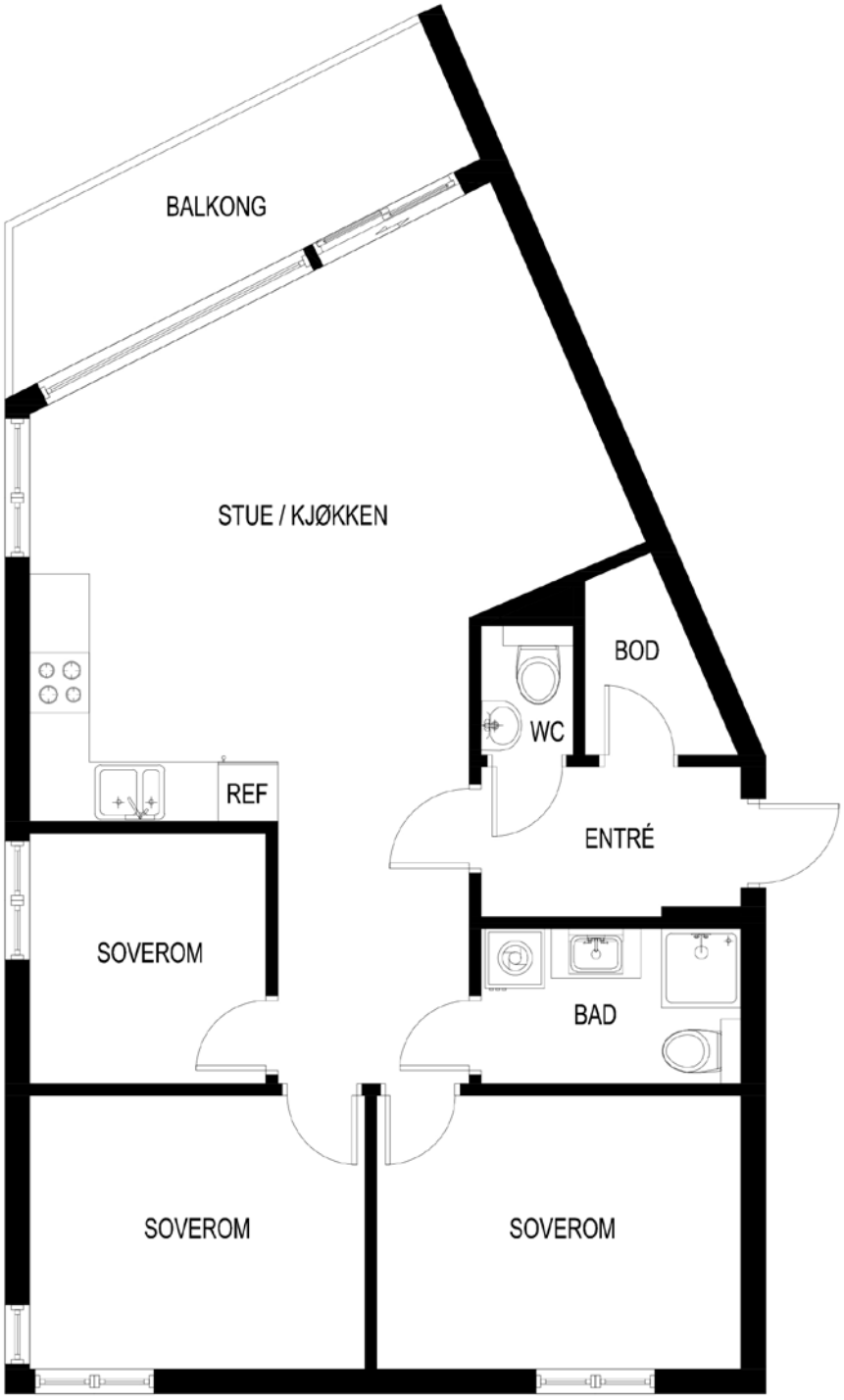
Eiendomsmegler Norge, Stavanger, Domkirkeplassen 3
4006 STAVANGER
Tlf: 915 05 560
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
20260175

Salgsoppgavedato
19.08.2026

Plantegning



Avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.



Velkommen inn!



Stuen er lys og trivelig med gode vindusflater som gir naturlig belysning og økt romfølelse.



Stuen kan enkelt innredes med både sittegruppe og spisebord.



Fra stuen har du utgang til en romslig balkong som ligger sørvestvendt og har gode solforhold.





Funksjonell utforming med takhøyde på overskap og integrerte hvitevarer, disse medfølger handelen.



Flott kjøkken levert fra HTH i hvit utførelse.



Tidløst bad med fliser på gulv og vegger samt downlights i tak.



Bad.



Gjestetoalettet er innredet med enkel servant og vegghengt toalett.



Soverom 1



Soverom 1



Soverom 1



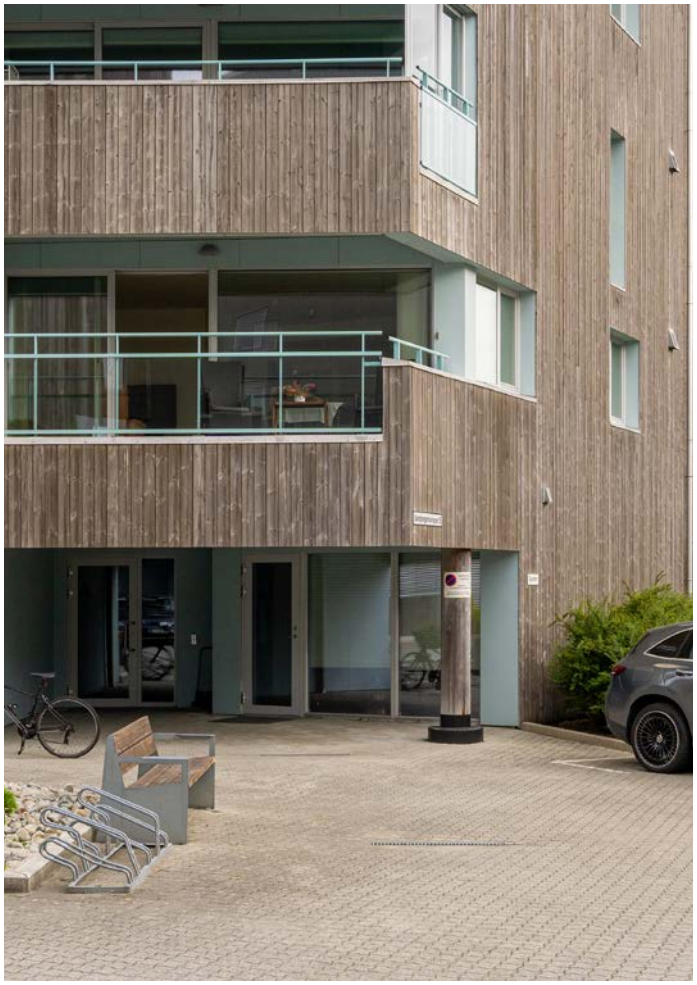
Soverom 2



Soverom 3



Parkering og bod i lukket anlegg.



Området er utformet med hensyn til både arkitektur, omgivelser og beboernes livskvalitet, og byr på et variert tilbud som passer for



Nærmiljø.



Nærmiljø.

Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Familier med barn
Etablerere
Godt voksne

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge McDonald's Sola	12 min

SPORT

Skadberghallen Aktivitetshall	4 min 0.3 km
Åsenhallen - flerbrukshall Aktivitetshall	9 min 0.8 km
Vår Energi Arena Forus	17 min
EVO Forus	7 min

VARER/TJENESTER

Tvedtsenteret	7 min
Sola apotek	13 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Sola Post i butikk	13 min 1.1 km
Helgø Meny Sola	13 min

SITAT FRA LOKALKJENT

«Barnevennlig område med lett tilgang til jobber, Stavanger og Sandnes sentrum, badeplass og butikker»

OFFENTLIG TRANSPORT

Skadbergveien Linje 7, 41, 42, X50, X77, N86	1 min 0 km
Stavanger Sola	10 min
Gausel stasjon Linje L5	15 min 5.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 11.2 km

KVALITETER

Opplevd trygghet	Kvalitet på skolene	Naboskapet
89	84	69
Veldig trygt	Veldig bra	Godt vennskap

SKOLER

Skadberg skole (1-7 kl.) 508 elever, 43 klasser	9 min 0.7 km
Sande skole (1-7 kl.) 384 elever, 25 klasser	11 min 1 km
Røyneberg skole (1-7 kl.) 314 elever, 28 klasser	6 min 3 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 308 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 351 elever, 26 klasser	16 min 1.4 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	12 min 1 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	14 min 6.7 km

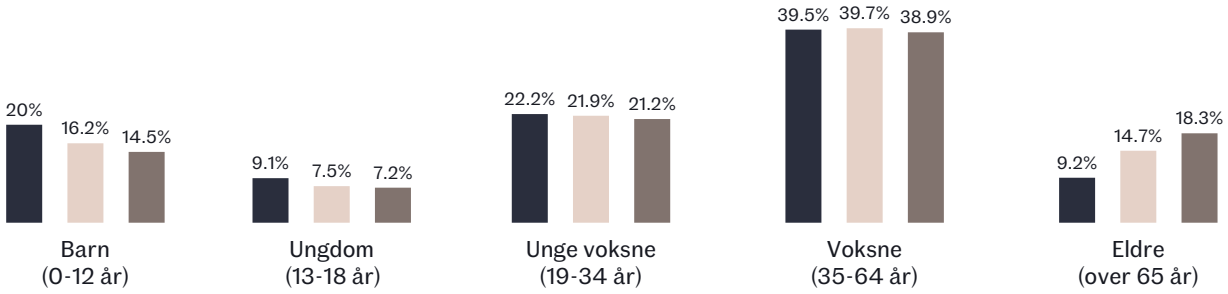
BARNEHAGER

Eventus Solahagen barnehage (0-5 år) 77 barn	1 min 0 km
Eventyrberget barnehage (0-5 år) 49 barn	9 min 0.7 km
Sola barnehage (0-5 år) 47 barn	9 min 0.8 km

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Nabolagsprofil

BEFOLKNING

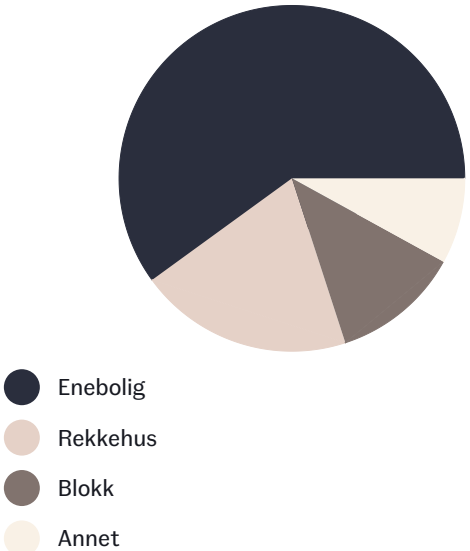


OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Skadberg	6 672	2 657
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Egen bil
Sykkel

BOLIGMASSE



KVALITETER

Støynivået

90

Lite støynivå

Kvalitet på barnehagene

84

Veldig bra

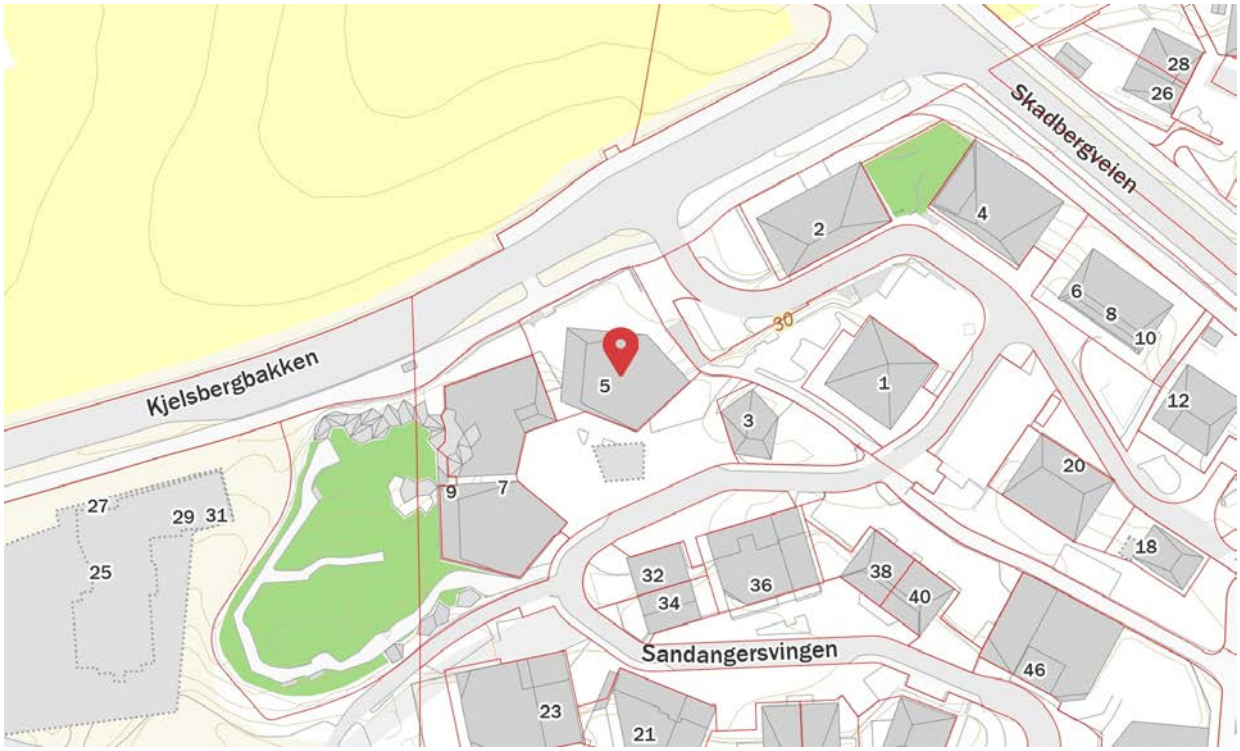
Trygghet der barna ferdes

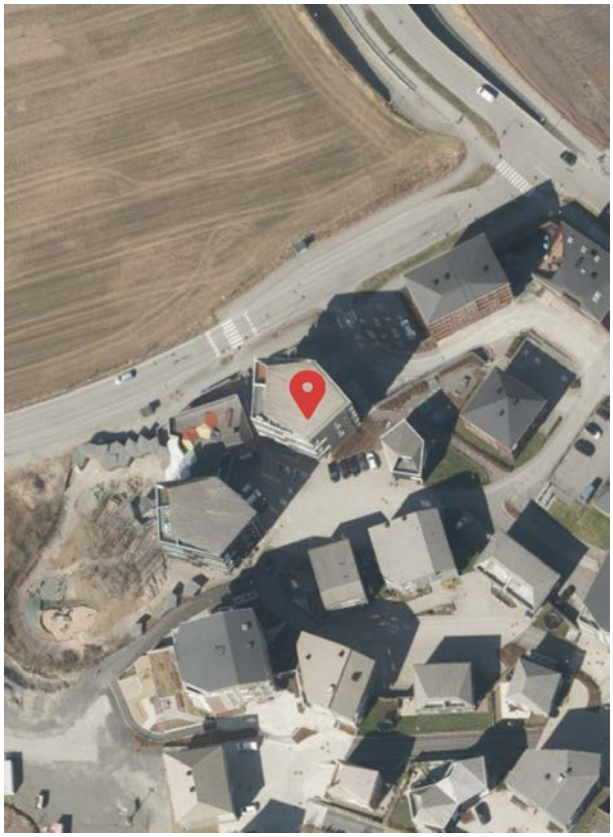
84

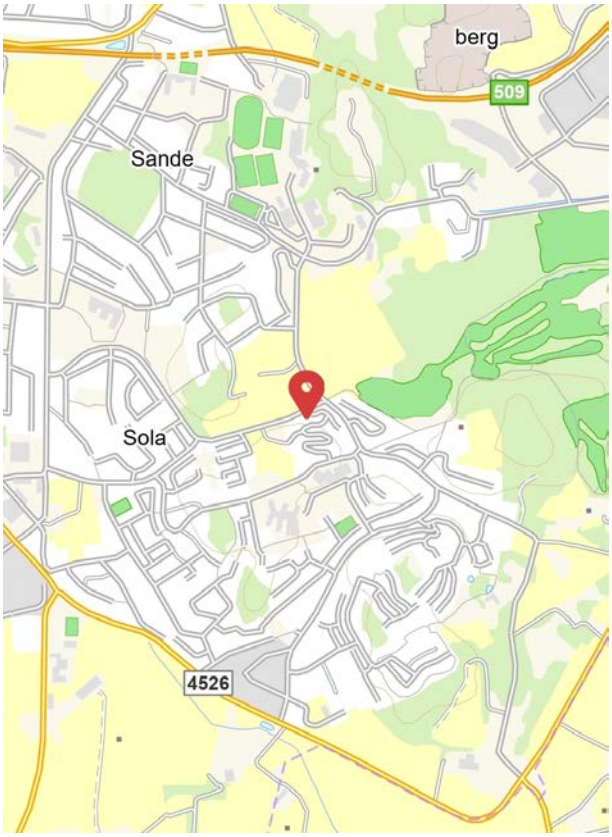
Trygge

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Nabolagsprofil







Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Sandangersvingen 5, 4050 SOLA
SOLA kommune
gnr. 32, bnr. 1316, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20137-2698 **Eiendomsverdi ref nr:** UD7457

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark

Uavhengig Takstingeniør

gisle@sbbtakst.no

926 12 159

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betongkonstruksjoner,
bindingsverkkonstruksjon med bordkledning av tre.
Takkonstruksjon med tekking.

En selveierleilighet i bygg oppført i 2015 som framstår inne med overflater fra byggeår, lyse farger og materialvalg.
Vurderte bygningsdeler ute med godt vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Fabrikkmalte vinduer i tre produsert i 2011. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon.
Fabrikkmalte ytterdører fra byggeår. Disse er funnet i orden, god åpne/lukkefunksjon.

Balkong med rekkverk i glass, tretremmer/terrassebord. Overflater og rekkverk er funnet i orden.

INNVENDIG Gå til side

Parkett fra byggeår. Malte overflater vegger og tak fra byggeår.
Etasjeskillere i tre. Ingen spesielle skjevheter på etasjeskillen og under standardens krav til måleavvik.

Radon.
Fabrikkmalte fyllingsdører fra byggeår. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeår med fliser på gulv og vegger, malt tak. seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, glassdører med sluk på gulv.

Dokumentasjon for våtrom.
Fliser på vegger, malt tak. Overflater vegger og tak er funnet i orden.
Fliser på gulv med varmekabel.

Stålsluk i dusj fra byggeår med synlig membran/klemring.
Seksjon med hel servant. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.

Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår, har hat rens. Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon.
Hulltatt/Fuktsøkt i vegg entre mot bad/dusj uten unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med lyse, slette fronter/dører.
Frittstående kjøleskap, innebygget oppvaskmaskin og steikeovn med platetopp og ventilator over. Iflg eier montert Lekkasjevarsler.
Ventilator tilkoplet ventilasjonsanlegget, er testet med papir og funnet med funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av plast fra byggeår, rør i rør, vannfordelerskap i bod.
Avløpsrør i plast/PVC fra byggeår.

Balansert ventilasjonsanlegg. Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon.
Fjernvarmeanlegg.

El anlegg med automatsikringer.
Brannslukkerapparat, brannmeldere i tak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

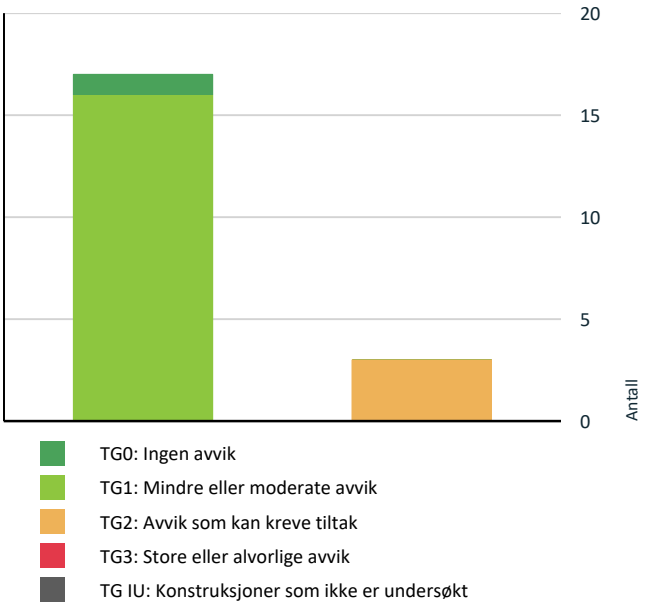
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Våtrom > 3 etg(301) > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3 etg(301) > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2015

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Selveierleilighet.

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering		
2022	Modernisering	Montert opp ny vegghengt toalett med toalettkasse på bad/vaskerom.
2024	Modernisering	Rens av ventilasjonsanlegget.
2025	Modernisering	Montert lekkasjevarsler.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Fabrikkmalte vinduer i tre produsert i 2011. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Fabrikkmalte ytterdører fra byggeår. Disse er funnet i orden, god åpne/lukkefunksjon.



Skyvedør til balkong.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong med rekkverk i glass, tretremmer/terrassebord. Overflater og rekkverk er funnet i orden.



Balkong.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Parkett fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Parkett fra byggeår, noe falming/fargeforskjell sett i stue/kjøkken, mindre knirk.

Tilstandsrapport



Falming/fargeforskjell av parkett i stue.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte overflater vegger og tak fra byggeår.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i tre. Ingen spesielle skjevheter på etasjeskillen og under standardens krav til måleavvik.

Radon

Beskrivelse

Radon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikkmalte fyllingsdører fra byggeår. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

VÅTROM

3 ETG(301) > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeår med fliser på gulv og vegger, malt tak. seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, glassdører med sluk på gulv.



Bad/vaskerom

3 ETG(301) > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3 ETG(301) > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak. Overflater vegger og tak er funnet i orden.

3 ETG(301) > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er 5 mm fall fra dør til nedsenk i dusj, mindre enn 1:50 fall i dusjnisjen/nedslagsfeltet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det er montert lekkasjevarsler på bad/ved gulv som ett kompenserende tiltak.

3 ETG(301) > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Stålsluk i dusj fra byggeår med synlig membran/klemring.

Tilstandsrapport



Stålsluk i dusj.

3 ETG(301) > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Seksjon med hel servant. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.

3 ETG(301) > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår, har hatt rens. Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon.

3 ETG(301) > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltatt/Fuktsøkt i vegg entre mot bad/dusj uten unormale forhold.



KJØKKEN

3 ETG(301) > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med lyse, slette fronter/dører. Frittstående kjøleskap, innebygget oppvaskmaskin og steikeovn med platetopp og ventilator over. Iflg eier montert lekkasjevarsler.



Kjøkkeninnredning.

3 ETG(301) > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Ventilator tilkoplet ventilasjonsanlegget, er testet med papir og funnet med funksjon.



Ventilator funksjonstestet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Vannledninger av plast fra byggeår, rør i rør, vannfordelerskap i bod.

TG 1 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse

Avløpsrør i plast/PVC fra byggeår.

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg. Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon.

Tilstandsrapport



Motor for ventilasjonsanlegg.



Brannslukkerapparat fra 2025.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Fjernvarmeanlegg.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

El anlegg med automatsikringer.



El skap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkerapparat, brannmeldere i tak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

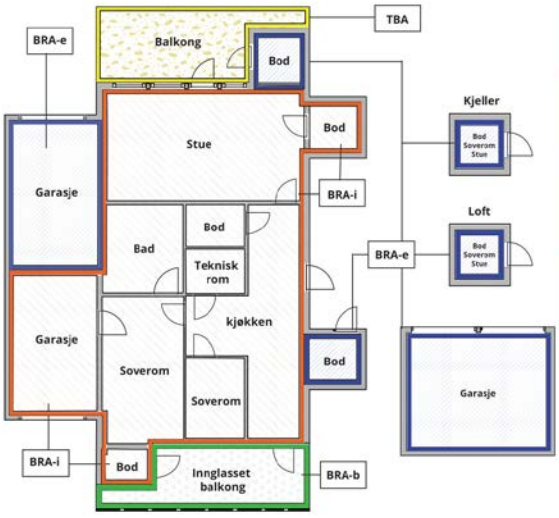
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etg(301)	96			96	
Underetasje		6		6	
SUM	**96**	**6**			
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etg(301)	Entré/gang, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad/vaskerom, wc		
Underetasje		Bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Da det er skråvegger mot annen seksjon.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under pkt "Tilbygg/modernisering"

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	John Kenneth Fotland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	32	1316		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandangersvingen 5

Hjemmelshaver
Flores Flores Celen Ahira, Fotland John Kenneth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Skadberg i Sola kommune.

Adkomstvei

Via Kjelsberg Ring til Sandangersvingen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2026	Ingen kommentar til eiers egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	18.08.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	17.08.2026	Opplyst på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	18.08.2026	Utarbeidet.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	1. utgave.
2	19.08.2026	2. utgave, revidert rapport etter tilbakemelding.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Eiendomsmegler Norge,
Stavanger

Gjensidige

Egenerklæring

Sandangersvingen 5, 4050 SOLA

05 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sandangersvingen 5	Sandangersvingen 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019 over 5 år

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra jeg kjøpte bolig i 2019 til slutten av 2024 var bolig utleid.
Fra November 2024 har vi bodd i bolig selv.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP1136203.11.2

Informasjon om selger

Selger

Fotland, John Kenneth

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

1. 2022. Boksen bak vegghengt toalett fikk en sprekk i hjørnet 2022 etter unødig bruk av vann til vask av toalett med dusj. Leietaker fikk instruksjoner om bruk av bad å endret sin bruksmåte av bad. Sigmund Lothe ble kontaktet som igjen fikset opp i feilen å bygget opp boksen bak vegghengt toalett på ny.

2024. Fikk en drypp lekkasje på ca 1 ltr fra varmeveksler som gikk ut til gjeste toalett. Ble observert samme dag.
Forsikringsselskap ble kontaktet som tok saken å fikset opp i lekkasje gulv å vegg på gjestetoalett tilbake til normal stand. Alt ble utført av håndverkere, Rørlegger, Gulvlegger å maler.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sigmund Lothe reparerte sprekk på boksen bak vegghengt toalett. Fjernet den gamle å satte opp en ny.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sigmund Lothe AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2024

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fikk drypp lekkasje fra varmeveksler inni fjernvarme skap. Ca en liter vann kom ned i skapet ut overløp å ned på Gjestetoalett. Forsikringsselskap ble kontaktet som igjen fikset opp i skaden. Rørlegger skiftet pakning, Gulvlegger tok bort halve vegg å gulv på toalett, Bygget opp vegg å gulv igjen å deretter malte maler veggen slik at den er som før.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

IF Forsikring

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I leiligheten : Etter anbefaling fra Rørlegger skiftet vi Regulator å pakninger i fjernvarmeskap på de fleste leilighetene. Dette var anbefalt vedlikehold etter 10år. I Blokka: Det ble også renset å innstallert magnetitt filter på fjernvarmesystemet etter anbefalinger fra Ragnar svensen. Dette er vedlikehold på anlegget for å forlenge levetiden på systemet på hele blokka.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ragnar Svensen AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hele sameiet fikk tilbud om rens av ventilasjons anlegg. Dette er normalt etter ca 5 år. Jeg takket ja å fikk renset alle mine ventilasjonsrør i leiligheten

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Andersen Ventilasjonsrens

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Utbygging er pågående i området. Det kommer flere boliger i nærområdet. Det ryktes også at det kommer butikk over veien når dem starter der. Ser ikke noen ulemper med dette for min egen bolig. Får jeg butikk i nærheten er det bare en fordel da vi kan spasere rett til nærbutikk i framtiden på kort tid. Fram til da har vi Forus å Solakrossen som også er i nærheten.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 14705300

Egenerklæringsskjema

Name	Date
JOHN KENNETH FOTLAND	**2026-08-05**

Identification

JOHN KENNETH FOTLAND

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Energiattest



Adresse **Sandangersvingen 5, 4050 SOLA**	
Dato for energimerking **18.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334075**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300175430**
Gårdsnummer **32**	Bruksnummer **1316**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **96,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **96,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **85,59 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **79,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 274 kWh**



Sandangersvingen 5, 4050 SOLA

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Sandangersvingen 5, 4050 SOLA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

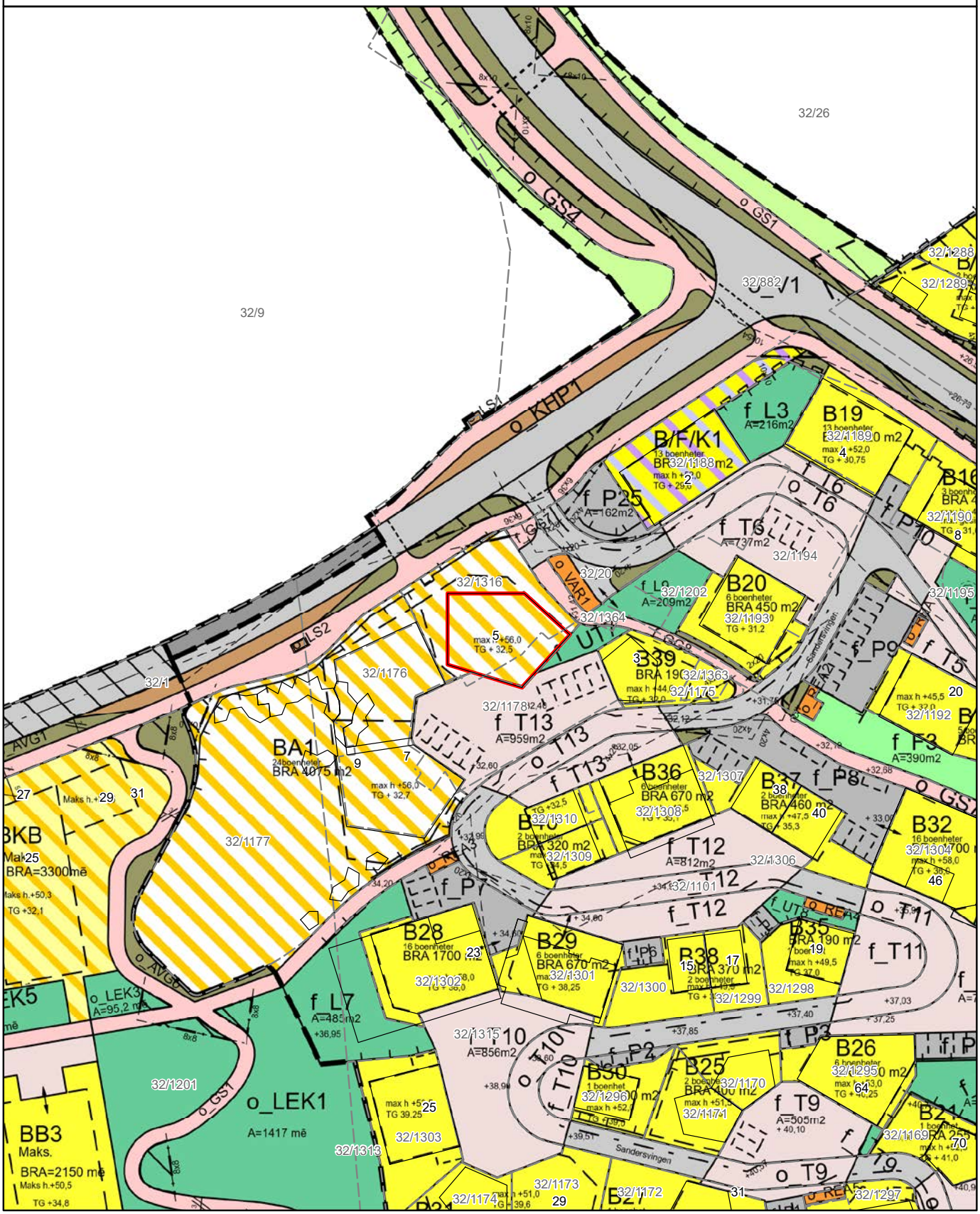
https://www.enova.no

Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse: Sandangersvingen 5, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 32/1316/0/4
Dato: 2026-08-05 Planident: 0560
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 26.9.2013

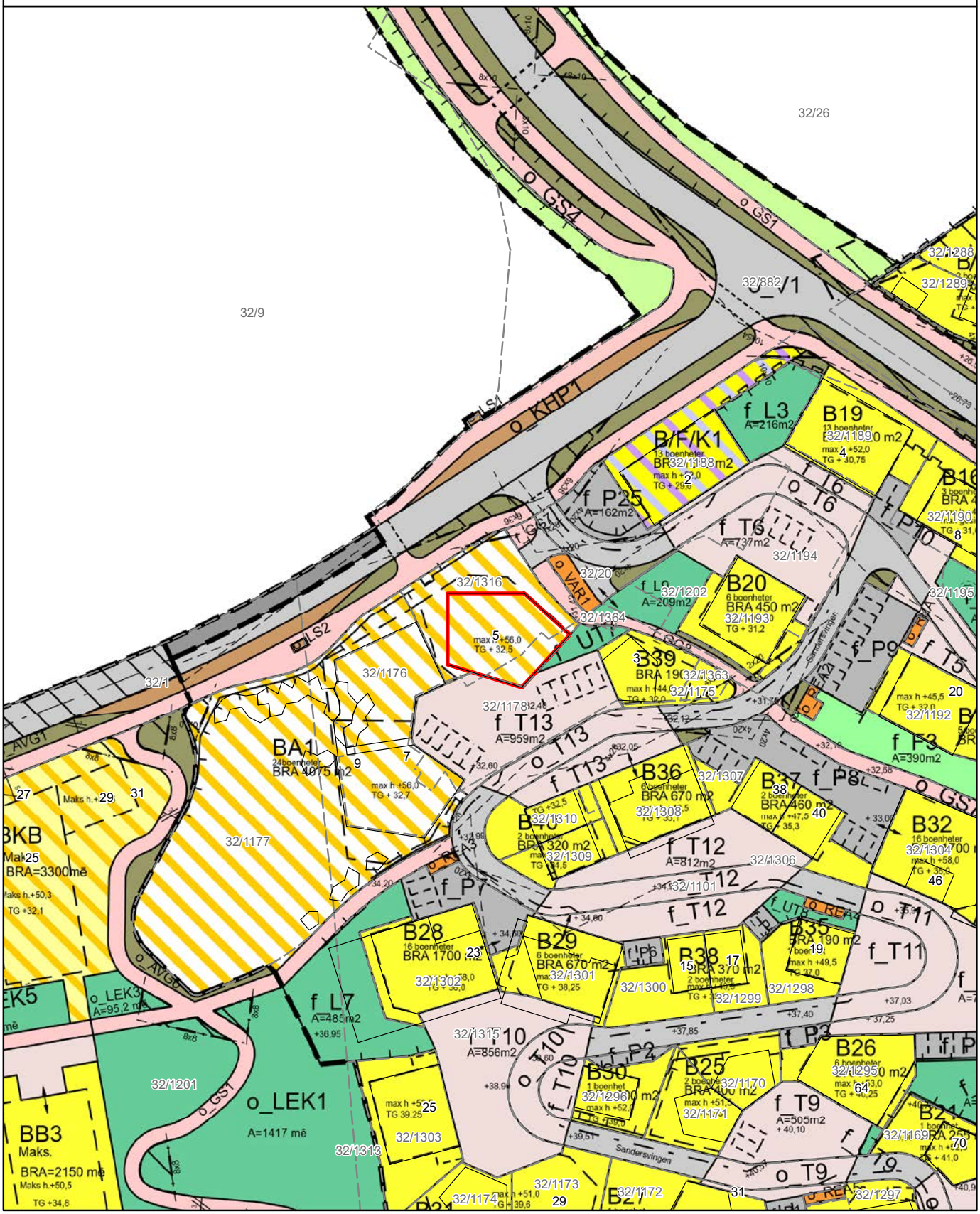


Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse: Sandangersvingen 5, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 32/1316/0/4
Dato: 2026-08-05
Målestokk: 1:1,000
Planident: 0560
Ikrafttredelsesdato: 26.9.2013



Grunnkart

Adresse: Sandangersvingen 5, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 32/1316/0/4
Dato: 2026-08-05
Målestokk: 1:1,000

Sola kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Sola kommune

Adresse: Postboks 99, 4097 Sola

Telefon: 51 65 33 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1124	**Gårdsnr**	32	**Bruksnr**	1316	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	4
Adresse	Sandangersvingen 5, 4050 SOLA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner under bakken	Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner	Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner	Reguleringsplaner over bakken
Kommuneplaner under arbeid	Reguleringsplaner i vannsøylen
Midlertidige forbud	Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner bunn	Bebyggelsesplaner over bakken
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Bebyggelsesplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202201
Navn	Kommuneplan for Sola 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/28/2023 00:00:00
Bestemmelser	KP bestemmelser KS 03.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	174.18 kvm
Bestemmelseomrnavn	#1
Kpbestemmelsehjemmel	8 - Forhold som skal avklares og belyses
Areal	634.58 kvm
Hensynsonenavn	H130
Kpsikring	130 - Byggeforbud samferdselsobjekt
Areal	634.57 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best.

Areal	0.0 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Veg

Areal	0.0 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0560
Navn	Skadbergbakken - endring
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/26/2013 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_0560.pdf

Delarealer

Areal	64.02 kvm
Feltnavn	f_P18
Rparealformal	2080 - Parkering

Areal	6.44 kvm
Hensynsonenavn	H140_
Rpsikring	140 - Frisiktsone

Areal	0.01 kvm
Feltnavn	f_GG7
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Areal	0.01 kvm
Feltnavn	f_UT7
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	KV
Rparealformal	2011 - Kjøreveg

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_GG8
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Areal	0.03 kvm
Feltnavn	f_T13
Rparealformal	2014 - Gatetun

Areal	634.51 kvm
Feltnavn	BA1
Rparealformal	1800 - Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best.

Areal	0.02 kvm
Feltnavn	o_GS9
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202206
Navn	Områderegulering Skadberg nord
Plantype	34 - Områderegulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	

Areal

Id	202409
Navn	Detaljregulering for bussveien Forus - Sola sentrum
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	

Areal

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0560
Navn	Skadbergbakken - endring
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/26/2013 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_0560.pdf

Delarealer

Areal	64.02 kvm
Feltnavn	f_P18
Rparealformal	2080 - Parkering

Areal	6.44 kvm
Hensynsonenavn	H140_
Rpsikring	140 - Frisiktsone

Areal	0.01 kvm
Feltnavn	f_GG7
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Areal	0.01 kvm
Feltnavn	f_UT7
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	KV
Rparealformal	2011 - Kjøreveg

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_GG8
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Areal	0.03 kvm
Feltnavn	f_T13
Rparealformal	2014 - Gatetun

Areal	634.51 kvm
Feltnavn	BA1
Rparealformal	1800 - Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best.

Areal	0.02 kvm
Feltnavn	o_GS9
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg

ORDENSREGLER FOR SAMEIET SANDANGERSVINGEN 5
Vedtatt på sameiermøte tirsdag 28.mars 2017

- Sist revidert 10. april 2024

1. **Formål og omfang**

   Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. **Aktiviteter og støynivå**

   Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 2300-0600. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.
   Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet: - på hverdager klokken 0700- 2000
   - i helg klokken 1000-1800. På helligdag skal utilbørlig larm ikke forekomme.

3. **Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

   Beboerne skal sørge for:
   - at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
   - at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
   - å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
   - grilling tillates så lenge det nyttes elektrisk grill eller gassgrill, og grillingen utføres på en slik måte at den ikke er til sjenanse for andre. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.
   - straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
   - at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
   - at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
   - Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

- å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/sameiermøtet om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.
Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.
Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.
Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.
Det er ikke tillatt å lagre sykler, barnevogner, møbler og andre større gjenstander på svalgang, i korridor eller trappeoppgang. Dette av hensyn til mulighet for rengjøring, generell fremkommelighet og brannsikkerhet.

5. Kjøring og parkering

Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i boligselskapsloven/ § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven.
Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til årsmøtet Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret. Reptiler er det ikke lovlig å holde i sameiet.

7. Utleie

Ved utleie skal styret informeres skriftlig. I de tilfellene hvor leiligheten leies ut til firma eller andre som i henhold til leieavtalen vil ha rett til fremleie, må styret ha informasjon om hvem som er den egentlige beboer av leiligheten. Vi ber om at

ordensreglene tas inn i leiekontrakten. Det er svært viktig at styret til enhver tid har oppdatert informasjon om hvem som bor i leiligheten.

8. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.
Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.
Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen.
Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.
Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Når brannalarm utløses pga matlaging er det hver enkelt sameiers plikt umiddelbart å ta kontakt med Brannvesenet (tlf. 110) for å avklare situasjonen og forhindre at Brannvesenet rykker ut. Dersom denne plikt ikke overholdes vil eventuelle uttrykningskost fra Brannvesenet belastes den enkelte sameier.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Søknad om dyrehold

Undertegnede søker herved om tillatelse til å holde (dyr og rase) ……..

Begrunnelsen er:
……

……

……

……

……

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

Erklæring
1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

2. Jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på boligselskapets område.

3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel opp-skraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

5. Jeg forplikter meg til å tørke bort eventuell fukt og skitt av dyret ved inngang til blokken, samt å fjerne pels eller lignende som dyret måtte etterlate seg i blokkens fellesområde.

6. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.

7. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som boligselskapet måtte finne nødvendig å vedta.

……., den …….

…….
Underskrift

……..
Adresse

Vedtekter

for

Sameiet Sandangersvingen 1, 2 og 4 Parkering / Boder

1. Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Sandangersvingen 1, 2 og 4 Parkering / Boder

Sameiet omfatter gnr. 32 bnr. 1202 i Sola kommune. Eiendommen består av et parkeringsanlegg for gnr. 32 bnr 1188, bnr 1189 og bnr 1193 (2 parkeringsplasser), samt av 6 boder tilhørende seksjonseierne i gnr. 32 bnr. 1193. Sameiets formål er å organisere bruken av eiendommen til sameiernes beste, herunder å fastsette regler for den fysiske bruk av eiendommen, samt vedta fordeling av utgifter forbundet med sameiernes bruk av eiendommen.

2. Sameiebrøk

Sameiebrøken fordeles slik at det gis en andel pr. parkeringsplass og en halv andel pr. bodplass. Det er til sammen 30 parkeringsplasser + 6 halve andeler for boder = 33 andeler til fordeling i sameiet.

3. Fysisk bruk av gnr. 32 bnr. 1202

Sameierne og andre rettighetshavere har slik rett til fysisk bruk av gnr. 32 bnr. 1202 som følger av tinglyste erklæringer.

Sameiet kan ikke vedta bestemmelser i vedtektene som vil være i strid med de tinglyste rettigheter, men vedtektene kan supplere disse.

De som har tinglyst rett til parkering i eiendommen, kan ikke benytte sin parkeringsplass til annet enn oppbevaring av motorkjøretøyer eller tilhengere. Bruken av parkeringsplassen må ikke være til fortrengsel for øvrige rettighetshavere i eiendommen.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

De som har tinglyst bruksrett til bodene i eiendommen, må ikke benytte bodene til oppbevaring av lett bedervelig mat, gjenstander eller annet som avgir sterk lukt, brann- eller eksplosjonsfarlige gjenstander eller annet som kan virke generende eller farefremkallende for

de øvrige rettighetshaverne. Gjenstander som ikke tåler fuktighet / kulde hør ikke lagres i boden.

De sameiere som har rett til bodplass, skal for egen regning holde boden forsvarlig ved like innvendig, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

4. Rettslig råderett over gnr. 32 bnr. 1202.

Sameiernes og øvrige rettighetshaveres rettslige råderett over eiendommen fremgår av de tinglyste erklæringer.

Ethvert salg eller bortleie som er tillatt etter erklæringene, skal meldes skriftlig til sameiets styre, eventuelt sameiets forretningsfører dersom slik finnes.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

5. Felleskostnader

Sameierne er ansvarlige for å betale felleskostnader tilknyttet de konkrete rettigheter vedkommende iht. den tinglyste erklæring har til parkeringsplass eller bod med fellesarealer i gnr. 32 bnr. 1202. Sameiere som iht. tinglyste erklæringer har leiet ut sine rettigheter, er likefullt selv ansvarlig for sin andel av felleskostnadene, dersom ikke annet er avtalt skriftlig med sameiets styre.

I felleskostnadene skal alle kostnader sameiet har inngå, herunder kostnader til forsikring, forbruk av strøm, drift av sprinkelanlegget, ventilasjonsanlegget og forvaltning, samt avsetninger til vedlikeholdsfond.

Styret fastsetter felleskostnadene, og kan endre disse med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal i utgangspunktet fordeles med en del for hver parkeringsplass/bod (en bod tilsvarer en halv parkeringsplass). Ingen sameiere eller rettighetshavere er forpliktet til å dekke større deler av kostnadene enn dem som faller på vedkommendes andel. Styret kan likevel, i den utstrekning kostnader ved å drifte/vedlikeholde bod avviker fra tilsvarende kostnader ved en parkeringsplass, fastsette en avvikende kostnadsfordeling mellom disse to rettighetstypene.

Felleskostnadene betales forskuddsvis hvert kvartal. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svares den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6. Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Sameiermøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene regnet etter sameiebrøken jfr, pkt. 2.

Styret og eventuell forretetningsfører plikter å møte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Eventuell revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på sameiermøtet.

Sameiermøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. En fullmektig for en seksjonseier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Dersom sameiermøtet finner det hensiktsmessig, kan sameiermøtet ved simpelt flertall velge å la møteleder utarbeide, undertegne og distribuere protokollen i ettertid. I tilfelle skal sameiermøtet velge en representant til å gjennomgå og medundertegne protokollen sammen med møtelederen.

7. Ordinært sameiermøte

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

8. Sameiermøtets kompetanse

Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- styrets regnskap for foregående kalenderår,
- valg av styre med unntak av ett styremedlem, jfr. pkt. 10 og 11.

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige

- Fastsettelse av vedtekter, husordensregler eller andre ordensforskrifter og endringer av disse.

9. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

10 Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 6 medlemmer 2 fra hver av tre sameiene som har parkeringsplass i gnr 32 bnr 1202.

Det er en forutsetning at lederne i de 3 sameiene, som har parkeringsplass i bnr 32 bnr 1202 er en del av styre. Ved valg i et av disse sameiene, så er det en forutsetning at leder automatisk er styremedlem. Leder velges av styre.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.

Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at sameierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Herunder skal styret bl.a.:

- innkreve utgifter av ethvert slag som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder innkreve et å konto beløp fra hver sameier forskuddsvis hver måned til dekning av fellesutgifter.
- besørge utført reparasjoner som ikke påligger noen av seksjonene, gjennomføre eventuelle vaktmestertjenester og besørge renhold av eiendommen.
- besørge utført vedlikehold og reparasjon av felles ledninger, innretninger og eventuelle felles antenneanlegg.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte.

11. Forretningsfører

Sameiets styre har fullmakt til å inngå avtale med forretningsfører om driften av sameiet. Slik avtale skal ikke inngås for lengre tid enn 3 år av gangen.

12. Habilitet

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på styremøte eller sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13.Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og har i denne forbindelse fullmakt til å engasjere regnskapsfører på sameiets bekostning. Dersom sameiet benytter forretningsfører, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

14. Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne og de øvrige rettighetshavere som plikter til dekning av sameiets felleskostnader, proratarisk ansvarlig etter den fordelingen som følger av eller er fastsatt i medhold av pkt. 5. Den enkelte hefter ikke for de øvriges andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke oppnår dekning hos de øvrige.

15. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

16. Forholdet til sameieloven

Sameieloven gjelder når ikke annet følger av disse vedtektene.

Sameiet

Sandangersvingen 5



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Sandangersvingen 5.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Tirsdag 21.04.2026, kl. 18:00

Sandangersvingen 5

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styremedlem for to år

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

5.3 Valg av valgkomité

5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Sandangersvingen 5

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 30 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlem for to år

Styremedlem Lena Reidun Henriksen er på valg.

Valgkomiteen innstiller Ole Jørgen Simonsen som styremedlem for to år.

Forslag til vedtak: Ole Jørgen Simonsen velges som styremedlem for to år.

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Varamedlemmene Audun Tillung og Arild Jentoft-Hansen er på valg.

Valgkomiteen innstiller Lena Reidun Henriksen som 1. varamedlem og Daniel Bråstein Jonassen som 2. varamedlem, for ett år.

Forslag til vedtak: Lena Reidun Henriksen velges som 1. varamedlem for ett år, og Daniel Bråstein Jonassen velges som 2. varamedlem for ett år.

5.3 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Arild Jentoft Hansen velges som valgkomité for ett år.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		375 444	341 316	423 294
Innbetalt felleskostnader næring		109 212	99 552	122 858
Leieinntekt garasje		3 600	3 600	6 000
Tillegg felleskostnader		0	0	22 500
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		34 296	28 656	64 656
Lading el-bil		20 422	-700	21 000
Sum Inntekter		**542 974**	**472 424**	**660 308**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	34 230	20 538	34 230
Avskrivninger	5	7 500	7 500	7 500
Forretningsførerhonorar		22 128	21 252	22 950
Tilleggstjenester forretningsfører		15 158	16 220	15 790
Revisjonshonorar	2	10 145	9 599	9 100
Vaktmestertjenester		54 915	52 200	57 500
Drift og vedlikehold	3	183 892	100 300	174 950
TV og/eller internett		63 216	59 856	64 656
Forsikringer		66 042	58 184	81 900
Kommunale avgifter		132 382	84 944	124 200
Energi/strøm		36 970	33 242	35 000
Administrasjonskostnader		2 494	2 838	1 500
Sum kostnader		**629 070**	**466 673**	**629 276**
Driftsresultat		**-86 096**	**5 751**	**31 032**
Finansielle poster				
Renteinntekter		8 329	9 703	4 000
Netto finanskostnader		**-8 329**	**-9 703**	**-4 000**
Resultat	**4**	**-77 767**	**15 454**	**35 032**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	19 375	26 875
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**19 375**	**26 875**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 382	0
Forskuddsbetalte kostnader		75 707	68 193
Forskuddsbetalt strøm		22 864	21 855
Andre fordringer		2 226	6 190
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		224 017	308 975
Sum omløpsmidler		**326 196**	**405 214**
SUM EIENDELER		**345 571**	**432 089**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		226 843	304 610
Sum egenkapital	**6**	**226 843**	**304 610**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		537	8 393
Innbetalt strøm		10 733	20 795
Leverandørgjeld		104 483	84 664
Annen kortsiktig gjeld		2 975	13 626
Sum kortsiktig gjeld		**118 728**	**127 479**
Sum gjeld		**118 728**	**127 479**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**345 571**	**432 089**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Arnstein Thu Styreleder	John Kenneth Fotland Styremedlem	Lena Reidunn Henriksen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	30 000	18 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	2 538
Sum personalkostnader	**34 230**	**20 538**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	15 618	4 783
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	61 884	22 487
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening	26 580	3 600
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 484	8 835
6780 Drifts- og serviceavtaler	74 738	57 007
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	3 588
Sum	**183 892**	**100 300**

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**-77 767**	**15 454**
Tilbakeføring av avskrivning	7 500	7 500
Endring arbeidskapital	**-70 267**	**22 954**
Omløpsmidler	**326 196**	**405 214**
Kortsiktig gjeld	**118 728**	**127 479**
Arbeidskapital	**207 468**	**277 735**

Note 5 - Varige driftsmidler

	Ladeanlegg El-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	75 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	75 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	55 625
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	19 375
Årets avskrivninger :	7 500
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	10

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	226 843	-77 767	304 610
Sum Egenkapital	**226 843**	**-77 767**	**304 610**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sandangersvingen 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sandangersvingen 5

Styreleder	Arnstein Thu (sign.)	06.04.2026
Styremedlem	Lena Reidunn Henriksen (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	John Kenneth Fotland (sign.)	27.03.2026

KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Sandangersvingen 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sandangersvingen 5 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

© KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: CVFFB-908TY-G4OMF-9FDMF-TYXSH-FNSYE

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CVFFB-908TY-G4OMF-9FDMF-TYXSH-FNSYE

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-07 14:16:44 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CVFFB-908TY-G4OMF-9FDMF-TYXSH-FNSYE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret

Om Sameiet Sandangersvingen 5

Sameiet Sandangersvingen 5 ligger i Sola kommune og består av 12 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 915296068.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Arnstein Thu
Styremedlem, Lena Reidunn Henriksen
Styremedlem, John Kenneth Fotland
Varamedlem, Audun Tillung

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 2 registrerte styremøter i Bate`s portal foruten mange flere "samlinger" og digital kommunikasjon for å diskutere hastesaker.
(Forklaring;Det er etter min mening meget tungvint å arbeide med registrering og utføring av styremøtet i Bates portal)

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Arrangementer:

Hastesaker har hovedsakelig bestått av innhenting av pris på:
-Forsikring fra andre aktører som endte med Kr.10.000,- pr år i reduksjon fra IF.
-Vannkvalitet på fjernvarme anlegget fra Lyse, som ikke har vært grundig nok vedlikeholdt siste 10års periode som resulterte i en del store kostnader fordelt på sommer 20025 og mars 2026-
-Overgang til "Norgespris" på strøm som ble innført fra 01.01.26.
-Ny ladeavtale med Lyse for lading av El bil som ble inngått fra og med 26.02.26 på grunn av stor prisøkning ved å fortsette avtale med fordeling av lade kostnader fra Bate.
-En av toppleilighetene har hatt utfordringer med lekkasje i skyvedør ut mot terrasse som styret også har vært engasjert med.
-Foruten mange deltagelser og engasjement til fremmøte når diverse leverandører kommer for å utføre serviceavtaler.
Styreleder berømmer derfor styremedlemmer for aktiv deltagelse med innhenting av opplysninger, tilbud og iverksettelse av nevnte saker frem til nå.
Mange av våre samlinger / samtaler har foregått på dagtid slik at "Varamann" som ikke har hatt anledning til å delta har fått nødvendig info digitalt i forkant og etterkant av sakene som har blitt behandlet.
Stor takk til dere alle i denne perioden .

Vi har pr.dags dato fremdeles serviceavtale med Rørleggerfirma Ragnar Svendsen som installerte anlegget i 2015, og har hatt jevnlig service i alle år, men vi har også prøvd Sola Rør etter forespørsel på tilbud for utskifting av deler både på fjernvarme anlegget i kjeller og utskiftning av regulatorer i 10 leiligheter.
Sola Rør skiftet da sommeren 2025 ekspansjonstanken i kjeller, men "glemte" å skifte filter som også var en del av vår forespørsel og tilbud den gang. På grunnlag av deres manglende kjennskap til hvordan vårt fjernvarmesystem var oppbygd ,valgte vi da å fortsette samarbeidet med Ragnar Svendsen.

Som vi alle har fått føle på egen lommebok så måtte vi skifte regulator i de fleste leiligheter`s tekniske skap på fordeling av kaldt og varm vann i tillegg til service og utskiftning av pakninger som ikke var av god nok kvalitet.

Dette var enda en påminnelse i følge våre opprinnelig vedtekter at vi alle er økonomisk ansvarlig for alt teknisk av vann (og strøm) i våre leiligheter. Ha derfor dette i tankene deres for videre fremtidige kostnader og ettersyn inkl service.

Styret minner derfor om minimum årlig testing av fuktsensor under kjøkkenbenk med vask og rom som har vann, men ikke sluk i gulv. (f.eks eget toalettrom)
Nylig har 1 seksjonseier fått store kostnader på grunn av manglende testing av stengeventil.

Årlig skifte av filter på ventilasjonsanlegg i eget teknisk rom er også viktig.Trenger du hjelp og eller mer info er det bare å ta kontakt med styret.

HMS-arbeid:
Dette har blitt utført etter opprinnelige krav for vedlikehold.

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer.
Den enkelte boligeier har derfor ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler, manuelt slokke utstyr og sette seg inn i virkemåte dersom alarmen går på grunn av stekos o.l.

Styrets planer fremover

Vi har på grunn av analysert vannkvalitet i mars 2026 skiftet ut og bygd opp med nytt filter som skal være mer forbyggende i fremtiden til en kostnad i underkant av Kr.50.000,-
Men vi må også være observante og bør budsjettere for enda større vedlikeholdskostnader på dette området i fremtiden.
Ps. Våre egne nylige målinger av vannkvaliteten er meget tilfredsstillende og vi håper at dette ikke endrer seg med det første.

Styremedlem Lena Reidun Henriksen ønsker å tre ut av styret da hun har opprettholdt sin avtale om å hjelpe nytt styre i 1 år som ble valgt april 2025.
Vi ønsker nytt styremedlem velkommen i en kanskje litt utfordrende, men interessant deltagelse for videre fremdrift av vårt sameie.

Forslag fra 2 beboere at styret på å sikt jobber frem løsning til omregulering av dagens område vi rår over og å finne løsning og finansiering med eventuelt tilskudd fra Bate og Sola Kommune til vennlig , effektiv og brannsikker parkering av elsykkel .

Forsikringsavtale

Sameiet Sandangersvingen 5 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP1136203.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:……
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2026

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/ seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/ seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

□ tidsubestemt
□ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Notater

Notater

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus
    e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Budskjema

Eiendom:
Sandangersvingen 5, 4050 SOLA. Gnr. 32, bnr. 1316, snr. 4 i Sola kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge, avd. Stavanger
Domkirkeplassen 3,
4006 STAVANGER
91 50 55 60